

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第19號

01
02
03 原 告 莊晴富
04 訴訟代理人 關維忠律師
05 被 告 林定翊
06 蔡淳蓁
07 林弘偉

08 上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年10月28日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 壹、被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應將坐落於彰化縣○○鄉○○
12 段000000000地號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所土
13 地複丈成果圖113年7月16日鹿土測字第813號標示編號A部分
14 (2922.85平方公尺)工廠、編號B部分(1797.42平方公
15 尺)菜園、編號C部分(515.12平方公尺)菜園、編號E部分
16 (514.23平方公尺)雜木均騰空或清除，並將土地、建物均
17 返還原告。

18 貳、被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應將坐落於彰化縣○○鄉○○
19 段000000000地號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所土
20 地複丈成果圖113年7月16日鹿土測字第813號標示編號D部分
21 之第一層(72.10平方公尺)、第二層(76.42平方公尺)、
22 第三層(76.42平方公尺)之建物均騰空，並將建物返還原
23 告。

24 參、被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應自民國112年6月16日起至前
25 二項內容均履行完畢之日止，按月連帶給付原告新臺幣83,3
26 33元。

27 肆、訴訟費用由被告連帶負擔。

28 伍、本判決於原告以新台幣2,065,200元為被告供擔保後得假執
29 行，但被告等如以新台幣6,195,600元為原告預供擔保後得
30 免為假執行。

31 事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
03 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項
04 前段定有明文。本件被告等人經合法通知且無正當理由，未
05 於最後言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所
06 列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、原告起訴主張：

08 一、緣原告前於民國（下同）105年間與被告林弘偉成立買賣
09 契約，購買取得坐落於彰化縣福興鄉福園段1020地號土地
10 之所有權，而登記為所有人（同段204地號土地亦為原告
11 所有；下稱系爭地號土地）；又系爭土地上之同段12建號
12 建物（門牌彰化縣○○鄉○○路○段000號）、未保存登
13 記建物（門牌彰化縣○○鄉○○村○○街0○0號；稅籍編
14 號00000000000、00000000000之全部廠房、辦公室）及其
15 他地上物等（下稱系爭房屋），亦一併購入而取得所有權
16 （事實上處分權）；此有系爭土地及房屋之登記謄本影
17 本、彰化縣地方稅務局房屋稅繳納函文可稽（原證一）。

18 二、當時出賣人即被告林弘偉之父即被告林定翊，向原告承租
19 系爭土地及房屋作為工廠營業使用後，欠租無法給付，兩
20 造協商後，乃於107年6月1日簽訂不動產買賣契約書（原
21 證二）及不動產租賃契約（原證三）。依買賣契約載明被
22 告林定翊願以總價新臺幣（下同）5,450萬元，向原告購
23 買系爭土地及房屋，首期價款900萬元被告應於契約成立
24 後三年內，以六個月為一期分六期給付，每期應給付價金
25 150萬元，三年期滿後，被告應一次給付餘款與原告。而
26 依租賃契約，兩造約定系爭土地及房屋由原告出租被告林
27 定翊，約定租期自107年6月1日至107年11月30日止，共六
28 個月租金50萬元。

29 三、詎料，被告林定翊嗣後未依約按期給付買賣價金分期款
30 項，亦未依租約按時給付租金，積欠超過二期以上，迭經
31 原告催討未獲回應，原告始於107年11月23日寄發「土城

01 郵局存證信函000335號」(原證四)，向被告林定翊限期
02 五日給付買賣價金及租金，並表示因租期將於107年11月3
03 0日屆滿，屆時若未能依限給付買賣價金及積欠租金，則
04 租期屆滿後原告將不再續租，並要求被告林定翊屆時應立
05 即自系爭土地及房屋遷出並返還原告。惟被告林定翊仍未
06 依催告內容給付買賣價金及積欠租金，租期屆滿後亦未與
07 原告重新簽訂新租約，故根據民法第450條第1項規定，兩
08 造之租賃關係，業已因107年11月30日屆期而當然消滅不
09 復存在。

10 四、原告前曾於鈞院訴請被告林定翊自系爭土地及房屋騰空且
11 返還原告(鈞院110年度重訴字第9號遷讓房屋事件；下稱
12 前案)，並追加本件被告蔡淳蓁為前案被告。前案訴訟繫
13 屬中，兩造於111年1月27日簽訂和解協議書(原證五)，
14 雙方約定以4,200萬元和解，被告林定翊、蔡淳蓁與林弘
15 偉應於111年3月31日前連帶給付原告和解金頭期款100萬
16 元，自111年4月1日起至112年3月31日止，按月連帶給付
17 原告40萬元至給付額度達400萬元為止(不含前述頭期款1
18 00萬元)，被告完成前述條件，原告願將系爭土地及房屋
19 於被告林弘偉取得銀行核貸額度後，辦理所有權移轉登記
20 至被告林弘偉名下，由渠持以向銀行貸款，貸款中至少須
21 撥付代償原告1,600萬元，不足部分由被告在一個月內補
22 足，若被告未於前述期限內辦理貸款或未依和解書第二條
23 第1、2項之約定履約，被告願自系爭土地及房屋騰空且返
24 還原告。上開和解書經兩造簽訂完成後，雙方乃依和解書
25 第三條之約定，分別撤回對他方之全部訴訟。

26 五、詎料，被告未依和解書履行約定，迨111年5月5日始匯付1
27 00萬82元，顯已違背和解書第二條第1項之約定，嗣後亦
28 未依同條第2項之約定按月給付40萬元達400萬元額度，截
29 至112年3月31日止，包含前述的100萬82萬元，合計僅支
30 付146萬7,725元予原告，遑論被告亦未依和解書第二條第
31 4項之約定，按月匯付三萬元之利息予原告，顯見被告違

01 背和解書之約定。俟112年3月31日屆至被告確無履約後，
02 本欲依法訴請返還系爭不動產，惟被告此時表達希望能再
03 延長給付期限，原告本於多年情誼勉強應允，故雙方於11
04 2年4月6日簽署「合約書增補協議書」（原證六），將和
05 解協議書（原證五）第二條第2項之第二期款給付期限延
06 長至112年6月15日，除增補協議書另有約定外，其餘仍依
07 和解協議書（原證五）之約定處理。惟自合約書增補協議
08 書（原證六）簽訂完成後，被告僅再給付了22萬9,761
09 元，仍未履行和解協議書與合約書增補協議書之約定，故
10 依和解協議書（原證五）第二條第3項之約定，被告即負
11 有將系爭土地及房屋騰空且返還原告之義務。

12 六、為此，原告乃委請律師寄發「桃園慈文郵局存證信函0010
13 07號」（原證七），催告被告應於函到十日內，將系爭土
14 地及房屋騰空且返還原告點交完畢，另被告前已給付之相
15 關款項，均按照和解協議書（原證五）之約定，聲明沒收
16 不予歸還。惟因被告仍未將系爭土地及房屋騰空且返還原
17 告，已逾越存證信函（原證七）之期限多時，爰依和解協
18 議書（原證五）第二條第3項之約定返還請求權（民法第7
19 37條參照）、民法第767條之物上請求權，起訴請求如聲
20 明。

21 七、此外，依合約書增補協議書（原證六），被告應於112年6
22 月15日前將相關款項償還原告完畢，惟渠等卻未依約履
23 行，則被告至遲自給付期限末日之翌日即112年6月16日
24 起，因違約而再無合法使用系爭不動產之權利，而被告無
25 權占有使用系爭不動產，自屬不當得利，原告依法請求被
26 告應自112年6月16日起至訴之聲明第一項內容履行完畢之
27 日止，按月給付相當於租金之不當得利。而依不動產租賃
28 契約（原證三）之舊租約，兩造既曾議定系爭不動產之租
29 金為六個月50萬元，每月租金平均為83,333元（計算式：
30 $500,000 \div 6 = 83,333$ ；小數點後四捨五入），故原告以此
31 為計算標準，訴請被告應自112年6月16日起至履行系爭土

01 地及房屋騰空且返還原告完畢之日止，按月連帶給付相當
02 於租金之不當得利83,333元。

03 八、原告聲明：

04 (一)被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應將坐落於彰化縣○○鄉○
05 ○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務
06 所土地複丈成果圖113年7月16日鹿土測字第813號標示編
07 號A部分(2922.85平方公尺)工廠、編號B部分(1797.42
08 平方公尺)菜園、編號C部分(515.12平方公尺)菜園、
09 編號E部分(514.23平方公尺)雜木均騰空或清除，並將
10 土地、建物均返還原告。

11 (二)被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應將坐落於彰化縣○○鄉○
12 ○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務
13 所土地複丈成果圖113年7月16日鹿土測字第813號標示編
14 號D部分之第一層(72.10平方公尺)、第二層(76.42平
15 方公尺)、第三層(76.42平方公尺)之建物均騰空，並
16 將建物返還原告。

17 (三)被告林定翊、蔡淳蓁、林弘偉應自民國112年6月16日起至
18 前二項內容均履行完畢之日止，按月連帶給付原告新臺幣
19 83,333元。

20 (四)訴訟費用由被告連帶負擔。

21 (五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 參、被告答辯：

23 前到庭之被告已獲得親戚願意協助，故希望能以2,800萬元
24 和解(本院卷第134頁)。

25 伍、兩造不爭執事項：

26 一、原告為系爭土地及建物之所有人。

27 二、被告占有使用系爭土地及建物。

28 陸、兩造爭執事項：

29 被告占有使用系爭土地及建物是否有合法權利？

30 柒、本院之判斷：

31 一、原告主張因前於105年間與被告林弘偉成立買賣契約，購

01 買取得坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地之所有
02 權，而登記為所有人（同段204地號土地亦為原告所有；
03 下稱系爭地號土地）；又系爭土地上之同段12建號建物
04 （門牌彰化縣○○鄉○○路○段000號）、未保存登記建
05 物（門牌彰化縣○○鄉○○村○○街0○0號；稅籍編號00
06 000000000、00000000000之全部廠房、辦公室）及其他地
07 上物等（下稱系爭房屋），亦一併購入而取得所有權（事
08 實上處分權）；此有系爭土地及房屋之登記謄本影本、彰
09 化縣地方稅務局房屋稅繳納函文可稽。

10 二、原告復主張：(1)當時出賣人即被告林弘偉之父即被告林定
11 翊，向原告承租系爭土地及房屋作為工廠營業使用後，欠
12 租無法給付，兩造協商後，乃於107年6月1日簽訂不動產
13 買賣契約書（原證二）及不動產租賃契約（原證三）。依
14 買賣契約載明被告林定翊願以總價5,450萬元，向原告購
15 買系爭土地及房屋，首期價款900萬元被告應於契約成立
16 後三年內，以六個月為一期分六期給付，每期應給付價金
17 150萬元，三年期滿後，被告應一次給付餘款與原告。而
18 依租賃契約，兩造約定系爭土地及房屋由原告出租被告林
19 定翊，約定租期自107年6月1日至107年11月30日止，共六
20 個月租金50萬元。(2)、詎料，被告林定翊嗣後未依約按期
21 給付買賣價金分期款項，亦未依租約按時給付租金，積欠
22 超過二期以上，迭經原告催討未獲回應，原告始於107年1
23 1月23日寄發「土城郵局存證信函000335號」（原證
24 四），向被告林定翊限期五日給付買賣價金及租金，並表
25 示因租期將於107年11月30日屆滿，屆時若未能依限給付
26 買賣價金及積欠租金，則租期屆滿後原告將不再續租，並
27 要求被告林定翊屆時應立即自系爭土地及房屋遷出並返還
28 原告。惟被告林定翊仍未依催告內容給付買賣價金及積欠
29 租金，租期屆滿後亦未與原告重新簽訂新租約，故根據民
30 法第450條第1項規定，兩造之租賃關係，業已因107年11
31 月30日屆期而當然消滅不復存在。(3)、原告前曾於本院訴

01 請被告林定翊自系爭土地及房屋騰空且返還原告（鈞院11
02 0年度重訴字第9號遷讓房屋事件；下稱前案），並追加本
03 件被告蔡淳蓁為前案被告。前案訴訟繫屬中，兩造於111
04 年1月27日簽訂和解協議書（原證五），雙方約定以4,200
05 萬元和解，被告林定翊、蔡淳蓁與林弘偉應於111年3月31
06 日前連帶給付原告和解金頭期款100萬元，自111年4月1日
07 起至112年3月31日止，按月連帶給付原告40萬元至給付額
08 度達400萬元為止（不含前述頭期款100萬元），被告完成
09 前述條件，原告願將系爭土地及房屋於被告林弘偉取得銀
10 行核貸額度後，辦理所有權移轉登記至被告林弘偉名下，
11 由渠持以向銀行貸款，貸款中至少須撥付代償原告1,600
12 萬元，不足部分由被告在一個月內補足，若被告未於前述
13 期限內辦理貸款或未依和解書第二條第1、2項之約定履
14 約，被告願自系爭土地及房屋騰空且返還原告。上開和解
15 書經兩造簽訂完成後，雙方乃依和解書第三條之約定，分
16 別撤回對他方之全部訴訟。(4)、詎料，被告未依和解書履
17 行約定，迨111年5月5日始匯付100萬82元，顯已違背和解
18 書第二條第1項之約定，嗣後亦未依同條第2項之約定按月
19 給付40萬元達400萬元額度，截至112年3月31日止，包含
20 前述的100萬82萬元，合計僅支付146萬7,725元予原告，
21 遑論被告亦未依和解書第二條第4項之約定，按月匯付三
22 萬元之利息予原告，顯見被告違背和解書之約定。俟112
23 年3月31日屆至被告確無履約後，本欲依法訴請返還系爭
24 不動產，惟被告此時表達希望能再延長給付期限，原告本
25 於多年情誼勉強應允，故雙方於112年4月6日簽署「合約
26 書增補協議書」（原證六），將和解協議書（原證五）第
27 二條第2項之第二期款給付期限延長至112年6月15日，除
28 增補協議書另有約定外，其餘仍依和解協議書（原證五）
29 之約定處理。惟自合約書增補協議書（原證六）簽訂完成
30 後，被告僅再給付了22萬9,761元，仍未履行和解協議書
31 與合約書增補協議書之約定，故依和解協議書（原證五）

01 第二條第3項之約定，被告即負有將系爭土地及房屋騰空
02 且返還原告之義務。六、為此，原告乃委請律師寄發「桃
03 園慈文郵局存證信函001007號」（原證七），催告被告應
04 於函到十日內，將系爭土地及房屋騰空且返還原告點交完
05 畢，另被告前已給付之相關款項，均按照和解協議書（原
06 證五）之約定，聲明沒收不予歸還。惟因被告仍未將系爭
07 土地及房屋騰空且返還原告，已逾越存證信函（原證七）
08 之期限多時，爰依和解協議書（原證五）第二條第3項之
09 約定返還請求權（民法第737條參照）、民法第767條之物
10 上請求權，起訴請求如聲明等語。

11 三、原告主張之事實，業據其提出相關之不動產買賣契約書及
12 不動產租賃契約、和解協議書、合約書增補協議書、存證
13 信函為證，前到庭之被告亦不否認上開事實，堪認原告主
14 張之事實為真實，又經本院於113年5月24日會同兩造勘驗
15 系爭不動產；坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上有
16 有鐵皮建物，部分為農田且種植蔥；另門牌彰化縣○○鄉
17 ○○路○段000號房屋（建號0012-09）為三層樓半水泥建
18 物，臨員鹿路二段；該日現場二處建物皆大門深鎖無法進
19 入，而被告未到場，命原告聯絡被告，現場撥電話後，電
20 話無人接聽，原告亦無鑰匙進入，故諭知原告若未能聯繫
21 上被告開啟門鎖進入測量，請地政人員以空照圖測量建物
22 輪廓面積，若可進入測量，請地政人員測量建物，並分別
23 標示坐落之位置、面積、構造、所有人等，使用現況圖如
24 勘驗筆錄及彰化縣鹿港地政事務所土地複丈成果圖113年7
25 月16日鹿土測字第813號標示（本院卷第187頁），原告主
26 張被告現占用情況亦堪認定。又原告主張依合約書增補協
27 議書（原證六），被告應於112年6月15日前將相關款項償
28 還原告完畢，惟渠等卻未依約履行，則被告至遲自給付期
29 限末日之翌日即112年6月16日起，因違約而再無合法使用
30 系爭不動產之權利，而被告無權占有使用系爭不動產，自
31 屬不當得利，原告依法請求被告應自112年6月16日起至訴

01 之聲明第一項內容履行完畢之日止，按月給付相當於租金
02 之不當得利。而依不動產租賃契約（原證三）之舊租約，
03 兩造既曾議定系爭不動產之租金為六個月50萬元，每月租
04 金平均為83,333元（計算式： $500,000 \div 6 = 83,333$ ；小數
05 點後四捨五入），故原告以此為計算標準，訴請被告應自
06 112年6月16日起至履行系爭土地及房屋騰空且返還原告完
07 畢之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利83,333
08 元，亦屬依法有據。

09 四、綜上，被告既未履行上開和解協議書、合約書增補協議
10 書、原告又以存證信函通知被告將系爭占用建物及土地騰
11 空返還，原告依和解協議書第二條第3項之約定返還請求
12 權（民法第737條參照）、民法第767條之物上請求權請求
13 被告等返還土地及建物，及請求相當於租金之不當得利，
14 起訴請求如聲明，為有理由，應予准許。

15 五、又原告陳明願供擔保請求宣告假執行，核無不合，酌定相
16 當金額宣告之。又被告部分依職權宣告預供擔保免為假執
17 行之金額。

18 六、訴訟費用負擔之依據：78條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

20 民事第四庭 法官 李言孫

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

25 書記官 廖涵萱